

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 80901/2025

(označení 8810-549/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 2502, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Záběhlíce, obci Praha (LV č. 3247), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Milena Bódiová
insolvenční správce
IČO: 66251737
Stodolní 835/17
702 00 Ostrava
Sp.zn.: **MSPH 89 INS 18277/2014**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.10.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl) jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- ocenit spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 2502, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Záběhlice, obci Praha (LV č. 3247)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3247 pro k.ú. Záběhlice ze dne 1.8.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 11.10.2025

Územní plán Hlavního města Praha

Vyjádření správců sítí

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 3247 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
EURODOM, spol. s r.o., Lukášova 184/1, Žižkov, 13000 Praha 3	
Omezení vlastnického práva	
Nejsou evidována žádná omezení.	
Jiné zápisy	
Typ	
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)	

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: pozemek parc.č. 2502, vč. součástí a příslušenství
Adresa: Oty Pavla, Praha 10 - Záběhllice
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhllice

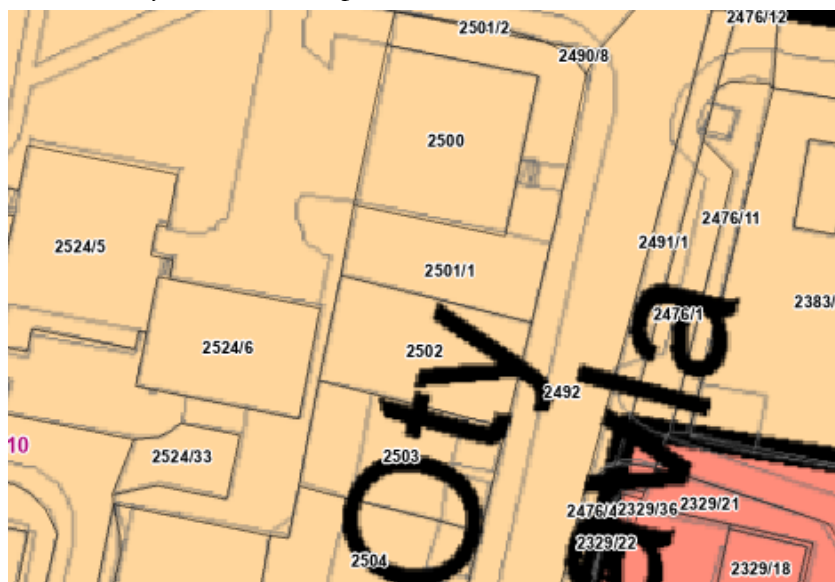
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v Hlavním městě Praha, části Záběhllice, při ul. Oty Pavla, cca 400 m od zastávky MHD autobusu „Jesenická“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného a individuálního bydlení. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 2492 (pozemek je ve vlastnictví Hlavního města Praha). V Hlavním městě Praha je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 11 km od centra města.

Dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách OB – plochy čistě obytné (Obr. č. 1). Pozemek je možno napojit na elektřinu, plyn, vodovod i kanalizaci. Přípojky se nachází u hranice pozemku (viz zákresy správců sítí).

Vyjádření k inženýrským sítím:

- PREDistribuce, a.s.: na pozemku dochází ke střetu s evidovaným zařízením distribuční soustavy nebo jeho ochranným pásmem (viz. obr. č. 2)
- Pražská plynárenská Distribuce a.s.: na pozemku dochází ke střetu s prvky typu nebo s ochranným pásmem prvků typu: Přípojka NTL/STL, Plynovod NTL/STL (viz. obr. č. 3)
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. : na pozemku se nachází zařízení v provozování společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a/nebo jejich ochranná pásma (viz. obr. č. 4)

Obr. č. 1: Výřez územního plánu



LEGENDA :

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB ČISTĚ OBYTNÉ

1a) **OB - čistě obytné**

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

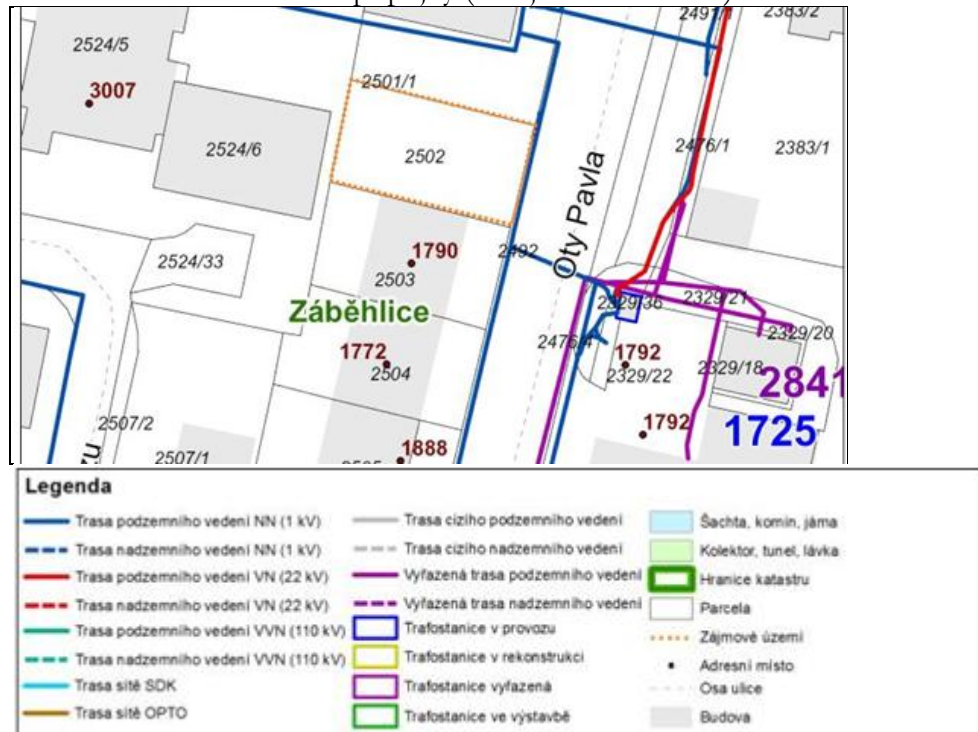
Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativní a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.

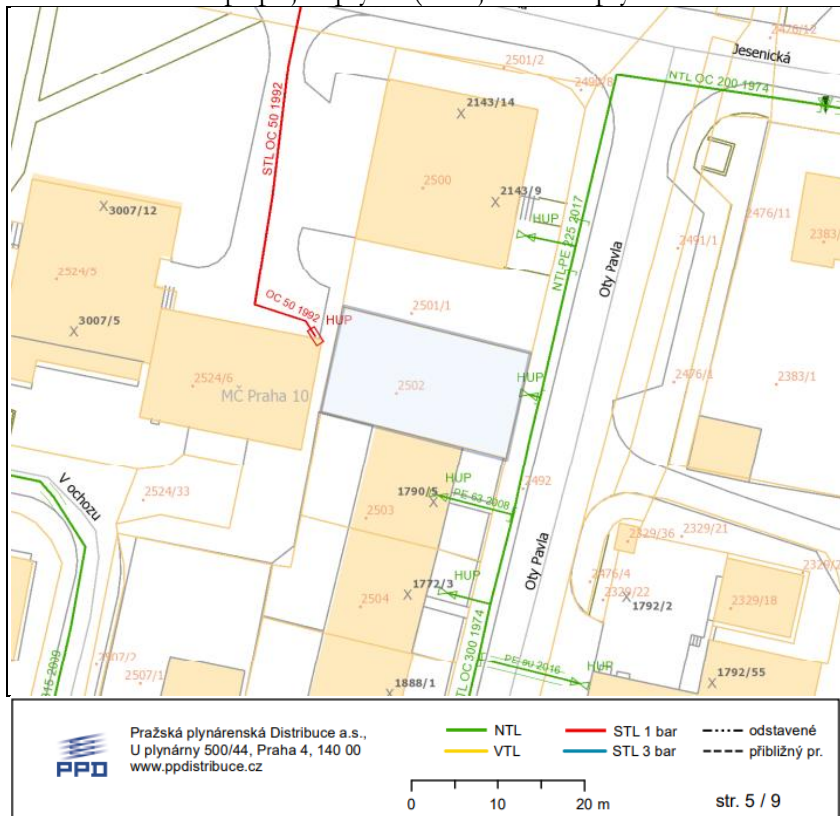
Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

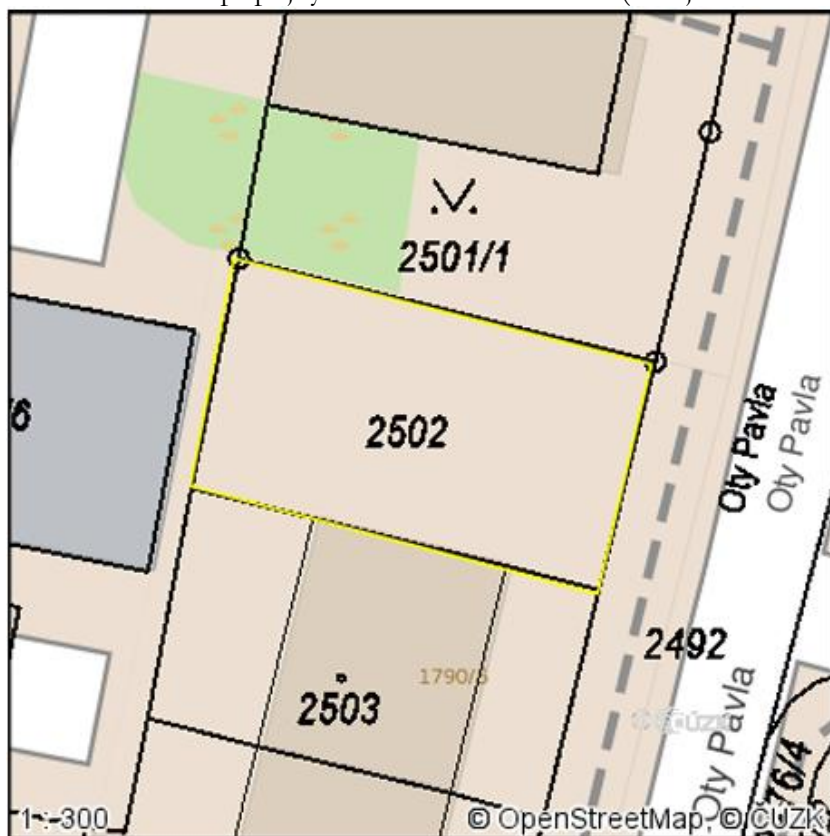
Obr. č. 2: Zákres elektrické přípojky (zdroj:PREdistribuce)



Obr. č. 3: Zákres přípojek plynu (zdroj:Pražská plynárenská Distribuce)



Obr. č. 4: Zákres přípojky vodovodu a kanalizace (zdroj:Pražské vodovody a kanalizace)



Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 2502, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Záběhllice, obci Praha (LV č. 3247).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrá dopravní dostupnost města
- možnost napojení na inženýrské sítě

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemku
- předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemku na LV č. 3247:

Parc.č. 2502 druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²

Pozemek je rovinatý, je oplocený. Nachází se na něm trvalé porosty a venkovní úpravy (oplocení). Na pozemku se dále nachází movitá věc (kontejner – buňka), která není předmětem tohoto ocenění. Nejedná se o nemovitou věc.

b) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- **venkovní úpravy**

Oplocení vč. vrat

- **trvalé porosty**

na pozemku se nachází stromy a keře, bez dopadu do ceny obvyklé

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad tržní hodnoty

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavění). V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 9 000,- až 11 700,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, využití, příp. součastem a příslušenstvím, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Stavební pozemek, k.ú. Záběhllice, 67 m²

Realizovaná cena: 782 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 11 672,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 2526/2, dle územního plánu je zařazen v plochách OB – plochy čistě obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025
Řízení č.: V-43659/2025-101

2) Stavební pozemek, k.ú. Strašnice, 34 m²

Realizovaná cena: 306 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 9 000,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 4471/21, dle územního plánu je zařazen v plochách OB – plochy čistě obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2025
Řízení č.: V-4012/2025-101

3) Stavební pozemek, k.ú. Strašnice, 36 m²

Realizovaná cena: 324 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 9 000,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 4471/20, dle územního plánu je zařazen v plochách OB – plochy čistě obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2025
Řízení č.: V-21430/2025-101

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	objektivizační koeficient (tvar, velikost)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Záběhlvice	782 000	1,00	67	11 672	1,10	1,00	12838,81
pozemek 2	k.ú. Strašnice	306 000	1,00	34	9 000	1,15	1,00	10350,00
pozemek 3	k.ú. Strašnice	324 000	1,00	36	9 000	1,15	1,00	10350,00
průměrná indexovaná hodnota								11179,60
indexovaná hodnota za m ² (zaokrouhleno)								11180,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
260	11 180,00	2 906 800

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * objektivizační koeficient / výměra

Korekce pro datum prodeje – Znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, jelikož se jedná o prodeje v poslední době.

Koeficient lokality: srovnávané nemovité věci jsou situovány v obdobných lokalitách, index je roven 1

Objektivizační koeficient (tvar, velikost, využití): všechny srovnávané nemovité věci mají horší tvar (úzký pás pozemků) a výrazně menší velikost, tím pádem mají horší využití než oceňovaný pozemek, index je větší než 1, v závislosti na výměře

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním:

2 906 800,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci:

2 906 800,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 činí:

1 453 400,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 162 720,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné stavební pozemky se v okolí obchodují v rozmezí cca 9 000,- až 11 700,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody stavebních pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti či tvaru, případně lokality, použil znalec redukční koeficient lokality a objektivizační koeficient (tvar, velikost).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl) jako podklad pro insolvenční řízení

1) Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 2502, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Záběhllice, obci Praha (LV č. 3247), určuji ve výši

1 162 720,- Kč

Slovy: jeden-milion-jedno-sto-šedesát-dva-tisíce-sedm-set-dvacet-korun-českých

2) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 80901/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 14.10.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2025